

(A) (X)

Załącznik
do uchwały Nr 86/2009
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dąbrowie Tarnowskiej
z dnia 30.10.2009

REGULAMIN
najmu lokali mieszkalnych i użytkowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dąbrowie Tarnowskiej

1. Regulamin niniejszy opracowany został w oparciu o obowiązujące przepisy:
 - ustawy: Prawo spółdzielcze, Statut Spółdzielni,
 - ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
 - ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - Kodeks Cywilny.
2. W regulaminie pod pojęciem :
 - „lokale” należy rozumieć wszystkie lokale którymi dysponuje Spółdzielnia, „lokalu mieszkalnego” należy rozumieć lokal przeznaczony do zamieszkiwania osób,
 - „lokalu użytkowego” należy rozumieć lokal przeznaczony do prowadzenia działalności.

POSTANOWIENIA OGÓLNE.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dąbrowie Tarnowskiej kierując się interesem Spółdzielni oraz potrzebami Członków i ich rodzin może w swoich zasobach wynajmować lokale .

§2

1. Do najmu przeznacząć można lokale wolne w znaczeniu prawnym i faktycznym.
2. O przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do najmu, w ramach swoich kompetencji decyduje Zarząd Spółdzielni.
3. Jako lokale użytkowe mogą być najmowane następujące pomieszczenia:
 - 1) Samodzielne lokale użytkowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych.
 - 2) Lokale użytkowe wolnostojące.
 - 3) Lokale użytkowe znajdujące się w piwnicach budynków mieszkalnych.
 - 4) Lokale / pomieszczenia piwniczne przystosowane do funkcji lokalu użytkowego/.

ZASADY DOBORU NAJEMCÓW.

§3

1. Z wnioskiem o najem lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Spółdzielni mogą występować osoby pełnoletnie posiadające zdolność do czynności prawnych.
2. Wyboru najemcy dokonuje się zgodnie z zapisami §4 – 9 niniejszego regulaminu.

§4

1. Przetargi na najem lokali mieszkalnych przeprowadza się w trybie ustnego przetargu nieograniczonego.
2. Przedmiotem przetargu jest ustalenie wysokości stawki czynszowej najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Radę Nadzorczą.
4. Informacja o przetargu zamieszczana jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz innych miejscach publicznych na 14 dni przed terminem przetargu.

§5

Obwieszczenie o przetargu ustnym winno zawierać:

- 1) Określenie lokalu mieszkalnego podlegającego przetargowi.
- 2) Wysokość wywoławczej stawki czynszowej najmu.
- 3) Wysokość i sposób udokumentowania wpłaty wadium.
- 4) Miejsce i termin, w jakim odbędzie się przetarg.

§6

1. Wysokość wywoławczej stawki czynszowej najmu za 1m² do przetargu ustala Zarząd.
2. Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są wnieść przed przystąpieniem do przetargu wadium co najmniej na 1 godz. przed oznaczoną datą przetargu w wysokości:
 - 1) Na lokal mieszkalny do 50 m² pow. – 300,00 zł.
 - 2) Na lokal mieszkalny powyżej 50 m² pow. użytk. – 500,00 zł.
 - 3) Potwierdzenie wpłaty wadium należy przedłożyć Komisji przetargowej przed rozpoczęciem przetargu.
 - 4) Przetarg rozpoczyna się od wywołania ceny.
 - 5) Postąpienie polega na zaoferowaniu nie mniej niż 10 % wysokości wywoławczej stawki czynszowej 1m² powierzchni lokalu.
 - 6) Zaoferowana wysokość stawki 1m² przestaje wiązać uczestników przetargu jeżeli inny uczestnik zaoferował stawkę wyższą.
 - 7) Przetarg wygrywa uczestnik, który zaoferował najwyższą stawkę czynszową 1m², jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszych postąpień nie zaoferowano wyższej stawki.

§7

1. Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej na przedmiotowy lokal mieszkalny.
2. Oferent wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu dokonać wpłaty pozostałej wysokości kaucji zabezpieczającej stanowiącej iloczyn wylicytowanej stawki czynszowej 1m² razy ilość m² powierzchni mieszkania razy 12 miesięcy. W przypadku braku wpłaty w tym terminie oferent traci prawo do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a wpłacone wadium przepada na rzecz Spółdzielni.
3. Po wpłaceniu kaucji zabezpieczającej z oferentem wygrywającym przetarg Zarząd zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w przetargu.
4. Niezależnie od stawki czynszowej wylicytowanej w drodze przetargu najemca będzie regulował wszystkie opłaty związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
5. Umowa zostanie zawarta w formie pisemnej.
6. Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu podlega zwrotowi niezwłocznie po zakończeniu przetargu w wartości nominalnej.
7. Wszyscy uczestnicy przetargu są zobowiązani do przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.

§8

Przetarg dochodzi do skutku również, jeżeli zgłosi się choćby jeden oferent. Wówczas może on uzyskać najem przedmiotowego lokalu za stawkę wywoławczą 1m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§9

Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół.

§10

1. Wybór najemców lokali użytkowych odbywa się w drodze przetargu na każdy wolny lokal (nowy lub zwolniony).
2. Wybór najemcy w drodze przetargu nie dotyczy pomieszczeń piwnicznych przystosowanych do funkcji lokalu użytkowego.
3. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Komisja z dokonanego wyboru sporządza protokół stanowiący dla Zarządu podstawę do zawarcia umowy z najemcą.
5. W uzasadnionych przypadkach wyboru najemcy może dokonać Rada Nadzorczą Spółdzielni.
6. Jeżeli dwukrotnie ogłoszony przetarg na najem lokalu użytkowego okaże się bezskuteczny z powodu braku oferentów, wynajęcia lokalu użytkowego może dokonać Zarząd bez przeprowadzania postępowania przetargowego. W takim przypadku wynajęcie lokalu następuje na podstawie uchwały Zarządu.

UMOWA I KOSZTY NAJMU.

§11

1. Z wybranym najemcą Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego, która określa w szczególności:
 - 1) lokalizację mieszkania,
 - 2) czas trwania najmu,
 - 3) warunki finansowe tj. wysokość kaucji i czynszu miesięcznego oraz zasady jego zmiany,
 - 4) zasady użytkowania wynajmowanego lokalu,
 - 5) zasady rozwiązania najmu,
 - 6) zapis o osobach uprawnionych do przebywania wraz z najemcą w najmowanym lokalu.

§12

1. Umowa najmu na lokale użytkowe znajdujące się w budynkach lub wolnostojące zawierana jest przez Zarząd na podstawie protokołu Komisji Przetargowej lub uchwały Rady Nadzorczej.
2. Umowa najmu na lokale użytkowe znajdujące się w piwnicach zawierana jest bezpośrednio przez Zarząd po rozpatrzeniu wniosku zainteresowanej strony.
3. Umowa na najem lokalu użytkowego powinna zawierać w szczególności:
 - 1) cechy lokalu,
 - 2) czas trwania najmu,
 - 3) warunki finansowe (wysokości poszczególnych składników opłaty miesięcznej, termin płatności, sposób zapłaty oraz zasady zmiany wysokości czynszu),
 - 4) zasady użytkowania lokalu (roboty adaptacyjne, przeglądy okresowe),
 - 5) określenie wysokości kaucji lub zastawu na majątku najemcy, do wykorzystania przez Spółdzielnię w przypadku nieregulowania opłat z tytułu najmu lokalu, fi zasady rozwiązania umowy.
 - 6) Wysokość kaucji lub wartość zastawu nie może być niższa od wysokości trzymiesięcznego czynszu za wynajem lokalu, wyliczonej zgodnie z zawartą umową najmu.

§13

Umowa najmu lokalu może być zawarta :

- 1) na czas nieokreślony,
- 2) na czas ściśle określony, w przypadkach, gdy najem wynika z określonych warunków, lub wystąpił o to najemca.

§14

1. Zawarcie umowy najmu na lokal nie rodzi po stronie najemcy roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i przydział najmowanego lokalu.
2. Wyłoniony najemca lokalu mieszkalnego przed zawarciem umowy najmu obowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni kaucję zabezpieczającą pokrycie kosztów należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu.
3. Kaucja ta nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej.
4. Wartość odtworzeniową lokalu wyznacza iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalane go co kwartał zarządzeniem Wojewody.
5. Zwrot kaucji następuje w kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wypłacaniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu wypłaty, po potrąceniu wartości kaucji w wysokości wynikającej z rozliczenia zobowiązań najemcy.
6. Rozliczenie kaucji następuje w chwili rozwiązania umowy najmu.

§15

1. W czasie trwania najmu, najemca lokalu mieszkalnego obowiązany jest opłacać czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów, oraz opłatę dodatkową stanowiącą dochód Spółdzielni, której wysokość określa uchwała Rady Nadzorczej.
2. Oprócz kosztów eksploatacyjnych i remontowych najemca obowiązany jest pokrywać opłaty związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego:
 - 1) za centralne ogrzewanie,
 - 2) za dostawę zimnej i ciepłej wody oraz za odprowadzenie ścieków,
 - 3) inne — wynikające z uchwał i decyzji organów Spółdzielni.
3. Czynsz i opłaty związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego płatne są miesięcznie z góry w terminie do 20- go każdego miesiąca na konto Spółdzielni. W przypadku meterminowych wpłat Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki.
4. O zmianach wysokości czynszu wynikających z uchwał Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni najemca zawiadamiany jest o nowej wysokości czynszu, nie później niż 7 dni przed wejściem w życie uchwały Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni.
5. Naprawy bieżące i przeglądy najmowanych lokali mieszkalnych wykonywane są w warunkach jak dla ogółu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

§16

1. Najemca lokalu użytkowego obowiązany jest do uiszczania miesięcznego czynszu z tytułu najmu w wysokości zgodnej z określoną w umowie najmu. Czynsz może być zmieniany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni zgodnie z mechanizmem określonym w umowie.
2. Dodatkowo najemca lokalu użytkowego obowiązany jest do uiszczania opłat za korzystanie z centralnego ogrzewania oraz pozostałych mediów zgodnie z indywidualnymi warunkami umowy.
3. Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych wypadkach zwolnić najemcę z części czynszu za najem lokalu użytkowego - do wysokości 50 % kwoty ogólnej na okres wykonywania adaptacji lokalu. Okres ten nie może być dłuższy jak 1 miesiąc od dnia zawarcia umowy najmu.

4. Najemca lokalu użytkowego może za zgodą Spółdzielni dokonywać podnajmu zajmowanego przez siebie lokalu. W takim przypadku czynsz za podnajętą powierzchnię zostaje podwyższona o 20 % w stosunku do stawki umownej określonej w umowie najmu.
5. Szczegółowe warunki dotyczące zajmowania, eksploatacji, zwolnienia lokalu użytkowego określa indywidualna umowa najmu.
6. Płatność czynszu za wynajęty lokal użytkowy następuje na podstawie comiesięcznej faktury w terminie określonym w fakturze. Z tytułu niedotrzymania terminu płatności Spółdzielnia naliczać będzie ustawowe odsetki.
7. Napraw i remontów urządzeń stanowiących standardowe wyposażenie lokalu użytkowego dokonuje Spółdzielnia.
8. Wykonywanie obsługi technicznej lokali użytkowych wynikającej z art. 62 Ustawy- Prawo budowlane (Dz.U. nr 89 z 1994 r. poz. 414 z późniejszymi zmianami) określa odrębny regulamin przyjęty przez Zarząd Spółdzielni.

ROZWIĄZANIE UMOWY NAJMU.

1. Umowa najmu lokalu zawarta na czas nieokreślony może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za uprzednim jednomiesięcznym wypowiedzeniem, dokonany na koniec miesiąca kalendarzowego poprzedzającego miesiąc rozwiązania umowy. (z wyłączeniem umów najmu lokali użytkowych gdzie umowa stanowi inaczej).
2. Za obopólną zgodą stron, umowa najmu może zostać rozwiązana w terminie wcześniejszym w każdym czasie.

§17

1. W sytuacji naruszenia przez najemcę warunków umowy najmu lub niestosowanie się najemcy do przepisów obowiązujących w Spółdzielni umowa może zostać rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia - ze skutkiem natychmiastowym.
2. Z przyczyn określonych w ust. 1 natychmiastowemu rozwiązaniu może także ulec umowa najmu zawarta na czas ściśle określony.

§18

1. Wypowiedzenie umowy najmu jest skuteczne, jeżeli zostało prawidłowo doręczone w formie pisemnej.
2. Zawiadomienie o rozwiązaniu umowy najmu bez wypowiedzenia powinno zawierać przyczynę.
3. W przypadku rozwiązania umowy w trybie § 17 niniejszego regulaminu, najemca ma obowiązek opróżnić lokal z osób i rzeczy w terminie do 30-stu dni od daty otrzymania powiadomienia i protokolarnie oddać lokal Spółdzielni.

ROZLICZENIE PO USTANIU NAJMU.

§19

1. Po ustaniu najmu lokalu mieszkalnego i protokolarnym oddaniu lokalu oraz rozliczeniu wzajemnych zobowiązań, Spółdzielnia rozlicza z najemcą lokalu mieszkalnego wniesioną przez niego kaucję.
2. Najemca lokalu zobowiązany jest odnowić lokal i dokonać w nim niezbędnych napraw a także zwrócić Spółdzielni równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowało się w lokalu w chwili oddania go najemcy.
3. Pokrycie kosztów zużycia wyposażenia technicznego i odnowienia lokalu następuje z kaucji.

4. Jeżeli koszty zużycia przekraczają wartość kaucji, najemca zobowiązany jest do wpłacenia na konto Spółdzielni różnicy, w terminie do 14-stu dni od dnia otrzymania protokołu odbioru lokalu wraz wyliczeniem kosztów zużycia urządzeń i odnowienia lokalu. W sytuacji odwrotnej, zwrot nadpłaty na rzecz najemcy nastąpi również do 14-tu dni od zakończenia wzajemnych rozliczeń.

5. W przypadku zwalniania przez najemcę lokalu użytkowego Spółdzielnia zwraca koszty adaptacji i modernizacji lokalu wykonanych przez najemcę podczas trwania najmu na zasadach Kodeksu Cywilnego.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE,

§20

Najemcy lokalu mieszkalnego przysługują takie same prawa i obowiązki, jakie posiadają członkowie Spółdzielni z wyłączeniem uprawnień wynikających ze stosunku członkostwa.

§21

Umowy najmu zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu zachowują swoją ważność.

§22

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§23

Niniejszy regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w uchwalony w dniu 10.09.2009 r. uchwałą Nr 81./09

Z dniem zatwierdzenia niniejszego regulaminu tracą moc postanowienia REGULAMIN najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 17 /05 z dnia 22.02.2005 r.

SEKRETARZ RN

Gregorz Mendys

PRZEWODNICZĄCY RN

Robert Mewen